

Ordningsregler Brf Duvboet

Senast uppdaterad: 2023-04-26

Ordningsreglerna fokuserar i första hand på boendemiljön med hänsyn till grannar och bostadsrättsföreningen. Reglerna syftar till att främja föreningens gemensamma intressen och fungerar därigenom som ett komplement till föreningens stadgar.

Ansvar för ordningen

Styrelsens uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av föreningen och verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. I den löpande förvaltningen ingår också ordningsfrågorna.

Detta innebär att styrelsen har ansvaret för att det är ordning och reda på fastigheten och i föreningens gemensamma utrymmen. Alla måste visa hänsyn till varandra och följa ordningsreglerna. Att bo i bostadsrätt innebär ett gemensamt ansvar. Som medlem i föreningen har du inte bara rätten till en bostad i föreningens hus utan du har också skyldigheter mot föreningen och övriga medlemmar.

För vem gäller reglerna?

Ordningsreglerna gäller inte bara er som bostadsrättshavare. Såväl familjemedlemmar som gäster, inneboende eller hantverkare som utför arbete åt er i bostaden omfattas av dem.

Vad händer om ordningsreglerna inte följs?

Om du upplever att en granne inte följer uppsatta regler hjälper det ofta att prata med denne direkt. Avvikelse från ordningsreglerna kan vara orsakade oavsiktligt och kan då ofta enkelt avhjälpas. Hjälper inte detta kan det dock bli aktuellt att kontakta styrelsen.

Om ordningsreglerna inte följs kan styrelsen i allvarigare fall ifrågasätta om personen/personerna ska få bo kvar. Först måste styrelsen anmana den som bryter mot reglerna att följa dessa. Därefter, om medlemmen eller hyresgästen trots anmaningen inte följer reglerna kan det bli fråga om uppsägning.

Frågor?

Har du funderingar över något som tas upp i dessa regler är du alltid välkomna att kontakta styrelsen.

Ordningsregler, sunt förnuft och omsorg om varandra skapar en bra boendemiljö och god stämning i bostadsrättsföreningen Duvboet.

Föreningens ordningsregler

1. Om allmän aktsamhet

- a) Tänk på att vara rädd om och väl vårda föreningens egendom. Kostnader för underhåll och reparationer betalas av **alla medlemmar gemensamt**.
- b) Om akut skada inträffar i huset tag kontakt med någon i styrelsen eller fastighetsförvaltaren (se dokumentet kontaktppgifter i bopärm).

2. Om säkerhet

- a) Lämna inte gemensamt sophus och teknikutrymme olåst.
- b) Var försiktig med eld.
- c) Er bostadsrätt är utrustad med brandvarnare, testa den regelbundet.
- d) Meddela gärna grannar eller styrelsen om du är bortrest under en längre tid.
- e) Vid framförande av fordon inom fastigheten, visa hänsyn och aktsamhet, tänk på barnen.

3. Om gemensamma kostnader

Var sparsam med vattenförbrukning. Lämna inte rinnande vatten i onödan. Byt kranpackning när vatten står och droppar.

Kostnader för allt vatten samt el i gemensamma utrymmen betalas av **alla bostadsrättshavare gemensamt**.

Skräpa inte ned på fastigheten, detta gäller både inomhus i sophuset samt utomhus på fastigheten. Behövs extrastädning på grund av misskötsel betalas det av **alla bostadsrättshavare gemensamt**.

4. Altaner och uteplatser

Altaner får inte användas för:

- a) Permanent förvaring av föremål som inte hör till normal altanmöblering.
- b) Skakning av mattor mm.

Se till att altandörr är ordentligt stängd vid kraftig nederbörd och/eller snösmältning för att undvika att vatten tränger in.

5. Matning av fåglar

Matning av fåglar är inte tillåten inom fastigheten på grund av att matrester riskerar att locka till sig råttor eller andra skadedjur.

6. Gemensamma ytor

Personliga tillhörigheter får inte lämnas på gemensamma ytor. Föräldrar ansvarar för att barnens leksaker, cyklar mm förvaras på avsedd plats.

7. Sophantering

Sopor och skräp får inte ställas ut i trapphuset.

Hushållssopor kastas i nedkassen som är placerade på föreningens innergård. I återvinningsrummet i garaget finns kärl för tidningar, glas, plast och förpackningar av mindre storlek. Kartonger och emballage får inte slängas i dessa kärl. Närmaste förpackningsinsamling finns vid simhallen / Sundbybergs IP, Fredsgränd 2.

8. Förråd

Till bostadsrätten hör ett förråd om inget annat angivits vid försäljning och på ritning.

9. Montering på fasad

Det är inte tillåtet att utan styrelsens tillstånd sätta upp föremål på fasad/balkongräcke/uteplats eller tak. Detta inkluderar bland annat parabolantenn/annan utomhusantenn, balkongskydd samt markiser. Tyngre föremål får ej monteras under balkongplatta.

10. Störningar

För allas trevnad är det viktigt att man inte stör omkringboende. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Lagen ser strängt på störningar. Den som stör och inte rättar sig efter tillsägelse från styrelsen kan i allvarigare fall komma att bli uppsagd från bostadsrätten. Skyldigheten gäller i bostadsrätten men också i gemensamt sophus samt på föreningens mark.

Reglerna gäller dygnet runt men är extra angelägna att följa vardagar från kl. 22 på kvällen till kl. 07 på morgonen. Tänk även på att innergården är väldigt lyhörd. Särskilt under sommaren kan det vara många som har sitt sovrumsfönster öppet.

Planerar du att ha fest, informera gärna dina grannar i god tid innan. Håll gärna fönster som vetter mot innergården stängda om du har fest.

11. Husdjur

Innehavare av husdjur ska övervaka att dessa inte stör eller förorenar fastigheten och inte heller rastas i planteringar, på gräsmattor eller på eventuella lekytor. Plocka upp djurets spillning.

12. Rökning

Rökning är förbjuden i föreningens gemensamma utrymmen. Rökförbudet gäller även på innergården och på föreningens mark utanför trapphus C.

Visa hänsyn när rökning sker på uteplats och balkong, röken kan uppfattas mycket besvärande av närboende som också vill nyttja sina uteplatser. Lämna inte heller fimpar på föreningens gemensamma markytor.

13. Andrahandsuthyrning

Sker enligt föreningens stadgar. Föreningen har rätt att ta ut avgifter vid andrahandsuthyrning.

14. Underhåll av bostad

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla bostaden. Vad som ingår i bostaden och vad som omfattas av underhållsansvaret framgår av föreningens stadgar samt dokumentet **Underhållsansvar** under flik 5 i bopärmen. Till bostaden räknas normalt bostadens golv, väggar och tak, inredning i kök och badrum, glas och bågar i fönster, inner- och ytterdörrar samt vitvaror och frånluftsvärmepump. Om något går sönder måste du se till att det repareras.

Det är särskilt viktigt att du har uppsikt över bostadens våtutrymmen. Läckageskador kostar stora pengar och leder i allmänhet till stort obehag för den som drabbas.

15. Skötselområde

Bostadsrättshavare ansvarar för att underhålla sitt skötselområde och solidariskt med sina grannar underhålla avgränsande häckar mellan skötselområden. Större ingrepp i sitt skötselområde kräver föreningens samtycke såsom att sätta upp staket, stenlägga gräsytor, plantera träd etc. Extra viktigt att redan vid tillträdet följa skötselinstruktionerna för gräs och häckar så att dessa tar sig ordentligt.

16. Förändringar i bostaden

Mindre förändringar får göras i bostaden. Du får t ex lägga nya golv, sätta upp nya skåp eller byta ut vitvaror i köket. Mer omfattande förändringar kräver dock styrelsens tillstånd, till exempel om du vill ta ner en vägg, dra nya rör i kök och badrum. Ibland kan det också behövas bygganmälan eller bygglov för att utföra vissa åtgärder i bostaden. Kontakta alltid styrelsen innan du sätter igång! Tänk också på att ta hänsyn till de omkringboende när du utför bullerstörande arbeten i bostaden. Arbeten bör i första hand utföras under dagtid.

17. Om du planerar att flytta

Fråga styrelsen eller föreningens förvaltare vilka rutiner som gäller vid överlåtelse av din bostadsrätt. Tänk på att den som övertar din bostad måste godkännas som medlem i föreningen innan inflyttning får äga rum. Tillsammans med en ansökan om medlemskap ska även ett exemplar av överlåtelseavtalet lämnas till styrelsen.

18. Insynsskydd uteplats

Föreningen tillåter insynsskydd på de uteplatser som ligger på bottenplan mot innergården. Insynsskyddet måste överensstämma med nedan regler och i enlighet med punkt 9 ska styrelsens tillstånd inhämtas innan montering.

- Maxhöjd 180 cm.
- Placeras innanför uteplatsens buskage.
- Vara likvärdigt av de insynsskydd som redan finns monterade.
- Endast tryckimpregnerat trä godkänns som material.
- Hållas i gott skick.
- Får ej fästas i fasad eller mark.